

urbanizaciones cerradas, comprobando así que este fenómeno es objeto de investigación en distintos países del mundo.

Referencias

¹ **Prof. Lic. en Geografía Julieta C. Frediani**
Actualmente Becaria de Iniciación de la UNLP
Instituto de Estudios del Hábitat- IDEHAB- FAU- UNLP
E-mail jfrediani@yahoo.com.ar

LAS NUEVAS CENTRALIDADES URBANAS COMO EMERGENTES DE LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES.

Arq. L. Martín Sánchez ¹

Beca de iniciación – Secretaría de Ciencia y Técnica – UNLP.

Director: Arq. Néstor O. Bono.

Codirector: Arq. Miguel Seimandi.

INTRODUCCIÓN:

La investigación se orienta a profundizar el conocimiento sobre la *aparición de enclaves de consumo y entretenimiento a escala Regional* en el Área Sur de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en el contexto de las transformaciones ocurridas en los últimos años, y su influencia en la conformación de áreas de nueva centralidad periférica alterando la estructura urbano territorial existente.

DESARROLLO:

1.-Problemática:

En las últimas dos décadas los mecanismos de integración internacional que se han operado en los niveles económicos, políticos y culturales, se vieron favorecidos por la aceleración de los flujos de información y comunicación, donde los países industrializados tratan de ampliar las fronteras de producción, y desarrollar los servicios avanzados y las finanzas. Saskia Sassen¹ incluye este tema en el concepto de “globalización” donde una red global de lugares estratégicos que se relacionan a través de las actividades de economías corporativas, configuran un sistema urbano mundial con ciudades que adquieren importancia según su volumen de negocios, infraestructuras de servicios, capacidad productiva y localización.

En este marco hay ciudades en una situación central, otras periféricas y el resto quedan excluidas de dichas relaciones.

La Región Metropolitana de Buenos Aires a pesar de encontrarse en una situación periférica, encuentra en su territorio patrones propios de este sistema: servicios avanzados, informatización de los medios, y el asentamiento de corporaciones internacionales, aunque en un marco de des-industrialización, de inadaptación a las condiciones de competencia mundial, con un mercado interno de escaso nivel adquisitivo, en conveniencia con altos índices de pobreza y desocupación.

En relación al contexto y a nivel territorial se evidencian cambios como:

-El mejoramiento y ampliación de la importancia de las infraestructuras de comunicación vial, que han acentuando

por un lado el esquema centralizado existente en la Región Metropolitana, que extiende los canales históricos de crecimiento hacia zonas de la extrema periferia o áreas rurales. Esto deviene del interés por parte del Estado en garantizar las condiciones generales de la producción en función del desarrollo Regional y de mejorar las condiciones de competitividad del área en un contexto de apertura económica internacional (MERCOSUR).

-El acortamiento de la distancia-tiempo que favorecen dichas infraestructuras, posibilita una reestructuración de los usos del suelo a partir de la revalorización de áreas degradadas o libres de ocupación, propiciado por inversores y operadores inmobiliarios.

-El avance de las inversiones privadas en intervenciones a escala regional, visible en los grandes emprendimientos en materia comercial, de entretenimiento y barrios cerrados.

-La degradación de las áreas centrales tradicionales producto de crisis del comercio minorista, la inseguridad, y la falta de inversión pública en infraestructuras y equipamientos urbanos.

Estos cambios junto a las implicaciones sociales y territoriales que involucran, generan las condiciones propicias para la aparición de nuevas modalidades de asentamientos comerciales y de recreación integradas en un sistema cuya estructura está dada por la red metropolitana de autopistas, desprendiéndose de ello el papel preponderante del uso del automóvil particular para su materialización y funcionamiento. La envergadura de estos emprendimientos como su creciente complejidad, determina la existencia de centralidades a escala regional de nuevo tipo. Estos enclaves semipúblicos, como la red vial que los conecta, establece una virtual limitación a su uso masivo, favoreciendo la segregación y diferenciación social del espacio. En un mismo sentido, la existencia de servicios de vigilancia privada en estos emprendimientos, para garantizar la seguridad de los usuarios, podría implicar un ejercicio parcial o sectario de las libertades públicas.

2.-INVESTIGACIÓN:

En el inicio de la investigación se abordó el estudio y conceptualización de las áreas centrales como parte de la

estructura urbana y su confrontación frente a áreas de nueva centralidad, asociando los temas de accesibilidad a las inversiones, junto al marco normativo que las regulan.

Se consideran áreas centrales tradicionales a las zonas de la ciudad propias del uso intensivo del suelo, donde predominan las funciones de gestión, administración y comercio, que articulan las relaciones entre actividades productivas, culturales y de diversión. Estos lugares poseen el peso histórico y la identidad de una comunidad determinada, en un espacio cargado de significados propicio para el encuentro social.

Las nuevas centralidades se entienden como una nueva forma de materialización de las actividades propias del centro tradicional y buenas condiciones de accesibilidad. El sistema resultante, junto a la localización de nuevas modalidades residenciales, da como resultado una estructuración del territorio en función de la lógica del mercado, en la que está ausente la planificación Regional y su adecuación por parte de los municipios. Se abandona el concepto de crecimiento de la ciudad como "mancha de aceite" para crecer según relaciones de flujos circulatorios, nodos de consumo, e islas de tejido residencial suburbano.

Lo dicho genera problemas en la estructura de la ciudad, pudiendo ser sintetizados en: el aumento de la dispersión espacial periférica, la fragmentación territorial física y social, la discontinuidad del tejido urbano, el debilitamiento de los centros tradicionales, y la falta de peso histórico y arquitectónico de los nuevos centros.

ESTADO ACTUAL DE LA INVESTIGACIÓN:

Actualmente se realiza el completamiento del Marco Teórico conceptual provisorio como así también la revisión de los objetivos e hipótesis que guían la investigación.

La etapa de verificación empírica de la problemática detectada, consiste en la indagación sobre la evolución y comportamiento actual de una porción del territorio ubicado al noroeste del Partido de La Plata, donde se observa una tendencia a la localización de distintos mega-emprendimientos comerciales y de esparcimiento en relación a los accesos a la ciudad desde Buenos Aires, y zonas residenciales de mayores niveles de ingresos.

Se trata de reconocer, a través del análisis de información secundaria, antecedentes, cartografía, fotografías aéreas, como así también mediante trabajo de campo, las repercusiones espaciales del proceso señalado.

¹ Arquitecto

Actualmente Becario de iniciación- Secretaria de Ciencia y técnica - UNLP.

Integrante de la Unidad de Investigación N°5 - IDEHAB - FAU - UNLP.

Docente de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo - UNLP.

² Saskia Sassen, *Hong Kong-Shanghai su evolución en un mundo global*, GG, 1999.

LA REPERCUSION DE LAS TRANSFORMACIONES TERRITORIALES EN EL MERCADO DE TIERRAS.

Arq. María Erica Martinoli

Beca de Iniciación. Secretaria de Ciencia y Técnica. Universidad Nacional de La Plata. UNLP

Director de la Unidad: Arq. Néstor Bono

Co-Director de Beca: Arq. Miguel Seimandi

INTRODUCCION

El presente informe resume el estado de avance del proyecto de investigación que se inscribe en el marco de la I Fase de la Beca de Iniciación de la Secretaria de Ciencia y Técnica de la Universidad Nacional de La Plata.

Son objetivos de la mencionada beca, lograr el dominio de las técnicas y métodos de investigación científica y su aplicación específica a problemáticas territoriales, y comprender las implicaciones sociales y espaciales del actual proceso de cambios globales y su incidencia sobre la valorización del suelo urbano.

Adicionalmente se indagará sobre la lógica de funcionamiento del mercado de tierras, los actores involucrados y los nuevos productos inmobiliarios derivados del actual proceso de concentración económica, exclusión social y fragmentación territorial.

DESARROLLO

El valor comercial del suelo urbano, sujeto a las reglas de la oferta y la demanda en el mercado

inmobiliario -presenta a igual superficie- una gran disparidad, siendo el acceso social a una porción del mismo -particularmente para uso residencial- función de los ingresos y patrimonio de los individuos.

Los factores que insiden en la variación del valor comercial de una parcela dependerá de factores intrínsecos como la aptitud ambiental, la disponibilidad de infraestructuras de servicios, el uso y la ocupación potencial dados por las normativas vigentes, y extrínsecos como la oferta de equipamientos, el entorno social, la seguridad, la calidad paisajística, y la accesibilidad.

Estos precios no son fijos, sino que adquieren una relativa movilidad en la medida que se modifique la valoración de una o más de las variables involucradas, como así también de la finalidad de lucro que persiguen los agentes del mercado.

En este sentido, las profundas transformaciones vigentes, signadas por el proceso de globalización económica, las políticas de ajuste estructural, la formación de bloques regionales de países (en nuestro caso, el MERCOSUR) y la estratificación social y económica de la población involucrada, están generando significativas alteraciones en los valores inmobiliarios al